

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0712117

הפרדת מגרש מנחלה, משפחת קיסר, כפר ורבורג

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/12/2020

להפקיד את התכנית

09/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית 8/112/03/8, שקיבלה תוקף ב-14/12/1999, חילקה מחדש את תחום המגורים בנחלה 26 בכפר ורבורג (מספר חלקה כיום 27) וקבעה חלקת מגורים בחלק האחורי בנחלה. מוגשת בזאת תכנית להפרדת המגרש בחלק האחורי של הנחלה, באמצעות קביעתו כמגרש מגורים א', ללא שינוי היקף גודלו וללא תוספת זכויות בנייה. בנוסף, התכנית אינה מוסיפה יחידת דיור, אלא גורעת יחיד מהנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	616-0712117
-------------	-------------

שטח התכנית	20.877 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

באר טוביה

קואורדינאטה X

174200

קואורדינאטה Y

625170

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הבנים, רחוב הגן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: כפר ורבורג

נפה

אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

כפר ורבורג

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2749	מוסדר	חלק	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

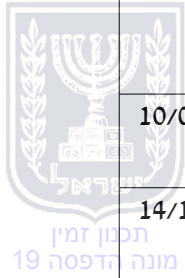
תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
112 /03 /8	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 112 /03 /8.	1994	1086	10/03/1974
8 /112 /03 /8	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 8 /112 /03 /8.	4832	1752	14/12/1999
59 /101 /02 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /101 /02 /8 59 ממשיכות לחול.	5308	3260	27/06/2004

הערה לטבלה:

תכנית תקפה 8/מק/2117 מס' ילקוט פרסומים 6283 עמוד 6119, תאריך 29.4.11. תכנית זו מחליפה את תכנית 8/מק/2117.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רונית פרידמן קיסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 2-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		06/09/2020	רונית פרידמן קיסר	12: 25 07/09/2020		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגודה שיתופית כפר ורבורג	אחר			אגודה שיתופית כפר ורבורג	כפר ורבורג	הבאר (1)		08-8584393	08-8600085	kfarwarburg@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ורבורג, מזכירות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף קיסר			כפר ורבורג	(1)		08-8581714		keysarn@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 170.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318875	02-5318878	menachemv@land.gov.il
אחר	אגודה שיתופית כפר ורבורג			אגודה שיתופית כפר ורבורג	כפר ורבורג	הבאר (1)		08-8584393	08-8600085	kfarwarburg@gmail.com

(1) כתובת: כפר ורבורג, מזכירות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דליה	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: דלית אל כרמל 2/66, ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
עובד זר	מי שמוגדר כעובד זר עפ"י חוק עובדים זרים, תשנ"א-1991, עובד זר- עובד שאינו אזרח ישראל, או תושב בה, לרבות אדם העומד להתקבל לעבודה כעובד, שאינו אזרח ישראלי או תושב ישראלי.
תקנות עובדים זרים	איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תש"ס-2000.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד מ-"מגורים בישוב כפרי" ל-"מגורים א"י" לחלקת המגורים בנחלה הנמצאת בחלק האחורי בנפרד, לצורך הפרדתו מהנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מ-"מגורים בישוב כפרי" ל-"מגורים א"י".
- קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' (תא שטח מס' 231). ללא תוספת זכויות בנייה.
- קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 26A). ללא תוספת זכויות בנייה.
- קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	231	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים בישוב כפרי	26A	בלוק עץ/עצים לשימור
קרקע חקלאית	26B	בלוק עץ/עצים לשימור
		זיקת הנאה
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
231	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
26A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לשימור
26B	קרקע חקלאית	בלוק עץ/עצים לשימור
26B	קרקע חקלאית	זיקת הנאה
26A	מגורים בישוב כפרי	מבנה להריסה
26B	קרקע חקלאית	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	17,877	84.28
דרך מאושרת	334	1.58
מגורים בישוב חקלאי	3,000	14.14
סה"כ	21,211	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.01	2.40
מגורים בישוב כפרי	2,499.99	11.97
קרקע חקלאית	17,877.13	85.63
סה"כ	20,877.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה מקורה, בריכת שחיה פרטית, מחסן, מרתף, עיבוד חקלאי, מבנים לגידול חקלאי, מבני עזר לחקלאות, מבנים לגידול בע"ח, מבנה זמני לעובד זמני בחקלאות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. מחסן וחניה: תותר הקמת חניה מקורה לרכב, ומחסן. המחסן והחניה יותאמו מבחינה אדריכלית למבנה מגורים גם מבחינת חומרי הגמר, גובה המחסן והחניה לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'. גובהה הפנימי לא יקטן מ 2.2 מ'. תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צידי ו/או קדמי 0.0. תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0 בקיר הבנוי בקו בנין 0 לא יותרו פתחים. בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש בו ממוקם המבנה. ב. מחסנים וסככות הקיימים בעת אישור תכנית זו, אשר אינם עומדים במגבלת הגובה הכתובה בסעיף א', יישארו בתוקפם. ג. מצללות: תותר הקמת מצללות על הקרקע, בקומה שנייה, על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח, שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. תותר בניית קומת מרתף בגובה שאינו עולה על 2.4 מ', כאשר תקרתו אינה עולה על 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים. ד. גגות וגדרות: תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1 מ', יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים. ממ"ד: ממ"ד יבנה בהתאם ובאישור פיקוד העורף ובבנייה חדשה יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי. ה. מתקנים טכניים: צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.
ב	הוראות בינוי בריכה שחיה תבנה בהתאם להוראות תכנית מתאר 59/101/02/8. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה, בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר, מי הבריכה יסולקו אל מערכת הביוב האזורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
ג	חניה חניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה בתחום תא השטח. בקו בנין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו.

4.1

מגורים בישוב כפרי

ד

פיקוד העורף

תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א התקף לעת הגשת היתר בנייה. בבנייה חדשה יהיה הממ"ד חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.

ה

פעילות חקלאית

הוראות למבנים חקלאיים: המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים, המבנים יוקמו רק בחלק האחורי של תא השטח. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צידי 0.

מבנה לעובד זר- מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים:

- תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.
- תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה.
- המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.
- גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.
- המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.

4.2

מגורים א'

4.2.1

שימושים

מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן וחנייה מקורה.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

א. מחסן וחנייה: תותר הקמת חניה מקורה לרכב, ומחסן. המחסן והחניה יותאמו מבחינה אדריכלית למבנה מגורים גם מבחינת חומרי הגמר, גובה המחסן והחניה לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'. גובהם הפנימי לא יקטן מ 2.2 מ'. תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צידי ו/או קדמי 0. תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0. בקיר הבנוי בקו בנין 0 לא יותרו פתחים. בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש בו ממוקם המבנה.

ב. מחסנים וסככות הקיימים בעת אישור תכנית זו, אשר אינם עומדים במגבלת הגובה הכתובה בסעיף א', יישארו בתוקפם.

ג. מצללות: תותר הקמת מצללות על הקרקע, בקומה שנייה, על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח, שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.

תותר בניית קומת מרתף בגובה שאינו עולה על 2.4 מ', כאשר תקרתו אינה עולה על 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים.

ד. גגות וגדרות: תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1 מ', יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.

ממ"ד: ממ"ד יבנה בהתאם ובאישור פיקוד העורף ויהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.

ה. מתקנים טכניים: צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו

4.2

מגורים א'

במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.

ו. בריכת שחייה פרטית - תותר בניית בריכת שחיה, באישור הוועדה המקומית, ובמגבלות המפורטות להלן :

לא תאשר הוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה להקמתה של בריכה, אלא לאחר ש-

ו.1. המבקש הציב, במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה, הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור והקובעת כי התנגדויות לבקשה כאמור יכול שיוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום ;

ו.2. הועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה וכן לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין, אשר לדעת הוועדה המקומית ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה. הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים ויקבע בה כי התנגדויות לבקשה כאמור יכול שיוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום ;

ו.3. הועדה המקומית החליטה בהתנגדות של בעל קרקע או בניין או מחזיק בהם, אם הוגשו כאלה, והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום."

ב

חניה

תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.

ג

פיקוד העורף

תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א, התקף לעת הגשת היתר בנייה.

4.3

קרקע חקלאית

4.3.1

שימושים

מחסנים חקלאיים, סככות, חממות, בתי אריזה, מבנים לשימוש פעילות חקלאית, גידול בעלי חיים וכל מבנה ו/או שימוש חקלאי בכפוף לאישור משרד החקלאות. עיבוד קרקע חקלאי.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

הוראות למבנים חקלאיים : תותר הקמת מבנים חקלאיים. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תא השטח בו יבנו המבנים. המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת ובהתאם להנחיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.

מבנה לעובד זר- מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים :

א. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.

ב. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה.

ג. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתייה, ביוב, תקשורת וגז.

ד. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים

הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.

ה. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.

ב

זיקת הנאה

קרקע חקלאית	4.3
תותר זיקת הנאה עפ"י התשריט למעבר רכב והולכי רגל לתא שטח 231, לא תותר כל בניה בתחום זה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי		
אחורי מנה	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	2	1	44.4	222			(1) 45	180	500	231	מגורים א'	מגורים א'
	(2) 3	2.5	0	2	9	(6)	(5) 1	15	358			(4) 85	(3) 270	2500	26A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
	(7) 0	(2) 3	1	2									(8)	17877	26B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
	(10) 5	(2) 5	(9) 5	1	12												



אחרי תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(2) לסרוגין, קו בניין 0.00, כמסומן בתשריט.

מבנה ארעי לעובד זר- עד שטח של 45 מ"ר..

(5) + יח"ד הורים עד 55 מ"ר (עיקרי) כחלק מבית המגורים הראשית או צמודת דופן לבית המגורים הראשי..

(7) קו בניין 0.00 במפגש בין מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית.

50% למבנים קשיחים.

מבנה ארעי לעובד זר- עד שטח של 45 מ"ר.

(10) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות.
4. במבנים לגידול בעלי חיים יידרש בנוסף אישור הווטרנר הממשלתי.
5. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה עפ"י מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבור מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.
6. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
7. בבנייה חדשה תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחשוב עפ"י לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
8. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הסכם פינוי לאתר מוכרז.
9. מבנה לעובד זר - תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים יהיה כמפורט להלן:
 - א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
 - ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.
 - ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר
 - ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
 - ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
 - ו. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

1. חומרי בנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.
2. הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, ארובות ישולבו בבניין, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.
3. הבניינים יחוברו למע" טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית.
4. מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/דרך משולבת באישור מהנדס הועדה.
5. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/דרך משולבת.

6.3

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן התרי הבניה.

6.4

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".

קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר

2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ולמכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.

3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.

6.6

ניהול מי נגר

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות

6.8

עתיקות

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו

6.8

עתיקות

כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע

6.9

הנחיות מיוחדות

מבנה לעובד זר :
א. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.
ב. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוגו משטח הנחלה.
ג. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה שימוש חורג וסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

ל"ר